

Prissättning av kommunal tomtmark

En studie av fem österbottniska kommuner

Johanna Santamäki

Examensarbete för ingenjör (YH)-examen

Utbildningsprogrammet för byggnadsteknik

Vasa 2012



EXAMENSARBETE

Författare:	Johanna Santamäki
Utbildningsprogram och ort:	Byggnadsteknik, Vasa
Fördjupning:	Byggnadsproduktion
Handledare:	Leif Östman

Titel: *Prissättning av kommunal tomtmark – en studie av fem österbottniska kommuner*

Datum 7.3.2012

Sidantal 48

Bilagor 1

Sammanfattning

Denna rapport redovisar undersökningsresultat från intervjuer gjorda i fem österbottniska kommuner om prissättning och försäljningspolicy av kommunala småhustomter. Någon given eller generell metod för prissättning existerar inte. Arbetet redogör för olika köp- och säljsituationer som kommuner ställs inför om bostadsmark, samt hur varje kommun går tillväga i dessa. Arbetet redovisar vilka lagar som kommunerna måste följa i sin tomtutgivningspolitik. Arbetet visar att de olika kommunernas tillvägagångssätt skiljer sig mycket ifrån varandra i de flesta avseenden. Därför kommer denna rapport att vara en bra grund att utgå ifrån när man ska göra beslut i tomtförsäljningsfrågor, inför den kommande kommunsammanslagningen.

Språk: Svenska

Nyckelord:

tomtmark, prissättningsmetod,
tomtpris, tomtpolitik

Examensarbetet finns tillgängligt i webbiblioteket Theseus.fi

BACHELOR'S THESIS

Author:	Johanna Santamäki
Degree Programme:	Construction Engineering
Specialization:	Building Production
Supervisor:	Leif Östman

Title: *Pricing of municipal plots - A study of five municipalities in Ostrobothnia*

Date 16.04.2012	Number of pages 48	Appendices 1
-----------------	--------------------	--------------

Summary

This report presents the results from a survey done in five municipalities in Ostrobothnia. These survey results show that a general method for determining the price of a piece of land does not exist. The report discusses various buy and sell situations and procedures that municipalities are dealing with regarding land zoned for individual property use. This work provides information on which laws municipalities must comply with in their land issue policy. This report shows that the municipalities' procedures are very different from each other in most aspects, and therefore, this report will be a good base to start from when decisions are made regarding municipal plot issues for the upcoming municipal merger.

Language: Swedish	Key words:	plots, pricing method, price of a piece of land, plot politics
-------------------	------------	--

The thesis is available at the electronic library Theseus.fi

OPINNÄYTETYÖ

Tekijä:	Johanna Santamäki
Koulutusohjelma:	Rakennustekniikka, Vaasa
Syventävät opinnot:	Rakennustuotanto
Ohjaaja:	Leif Östman

Nimike: *Kunnallisen tonttimaan hinnoittelu - viidessä Pohjanmaan kunnassa tehty vertaileva tutkimus*

Päivämäärä 16.04.2012	Sivumäärä 48	Liitteet 1
-----------------------	--------------	------------

Tiivistelmä

Tässä raportissa selostetaan viidessä Pohjanmaan kunnassa tehtyjen haastattelujen tutkimustuloksia, jotka osoittavat, ettei hinnoittelussa ole määrättyä tai yleistä menettelyä. Tutkimuksessa selostetaan osto- ja myyntitilanteita, joita kunnat kohtaavat myydessään asuintarkoitukseen käytettävää maata ja miten kunnat menettelevät näissä tilanteissa. Teoksesta saa tietoja siitä, mitä lakeja kuntien on noudatettava tonttipolitiikassaan. Raportti osoittaa, että kuntien menettelytavat vaihtelevat suuresti, siksi raportti tulee olemaan hyvä perusta, kun päätetään tonttien myynnistä ennen tulevaa kuntaliitosta.

Kieli: Ruotsi	Avainsanat:	tonttimaa, hinnoittelutapa tonttihinta, tonttipolitiikka
---------------	-------------	---

Opinnäytetyö on saatavilla ammattikorkeakoulujen verkkokirjastossa Theseus.fi

Innehållsförteckning

Abstrakt

Abstract

Tiivistelmä

Innehållsförteckning

Ordlista

1 Inledning.....	1
2 Bakgrund	2
3 Målgrupp	3
3.1 Avgränsningar	3
4 Metod.....	4
4.1 Frågeställningar	4
5 Problem och brister.....	5
6 Lagstiftning.....	5
6.1 Detaljplanläggning.....	5
6.2 Kommunens ansvar vid tomtförsäljning.....	7
6.2.1 Rättsligt fel	8
6.2.2 Rådighetsfel	8
6.2.3 Kvalitetsfel.....	9
6.2.4 Köparens undersökningsplikt	10
7 Jämförelse.....	10
6.1 Kristinestad.....	11
6.1.1 Allmänt	11
6.1.2 Kommunens bostadstomter	11
6.1.3 Regler vid tilldelning.....	13
6.1.4 Prissättning	15
6.2 Kaskö	19
6.2.1 Allmänt	19

6.2.2 Kommunens bostadstomter	20
6.2.3 Regler vid tilldelning	20
6.2.4 Prissättning	21
6.3 Närpes	23
6.3.1 Allmänt	23
6.3.2 Kommunens bostadstomter	24
6.3.3 Regler vid tilldelning	24
6.3.4 Prissättning	25
6.4 Malax	29
6.4.1 Allmänt	29
6.4.2 Kommunens bostadstomter	29
6.4.3 Regler vid tilldelning	30
6.4.4 Prissättning	32
6.5 Korsnäs kommun	34
6.4.1 Allmänt	35
6.4.1 Kommunens bostadstomter	35
6.4.1 Regler vid tilldelning	37
6.4.1 Prissättning	38
6.5 Lagstiftning om tomtutgivning	39
7 Sammanfattning	41
7.1 Resultatgranskning	41
7.2 Slutsatser om problematiken vid uppköp av råmark	44
7.3 Tillvägagångssätt	46
7.4 Förbättringsförslag för Kristinestad	46
7.5 Tjänstemäns kommentarer	48
7.6 Utvecklingsområden	48

8 Källor

BILAGA 1 - INTERVJUFRÅGOR

Ordlista

Arrende	Arrende är när en jordägare upplåter nyttjanderätt till jord mot vederlag, det vill säga mot någon form av ersättning. Två vanliga arrendetyper är jordarrende och bostadsarrende.
Byggklar tomt	En byggklar tomt innebär att alla förutsättningar för byggande för tomten är klara, d.v.s. att bland annat vägar är framdragna, vatten- och avloppsanslutningen till tomten är klar, tomten har en godkänd detaljplan och tillhörande tomtindelningen är klar m.m.
Exploateringskostnad	Kostnaden som uppkommer när man vill göra ett orört område i skick för användning som bostadsområde, industriområde, jordbruksmark m.fl. I praktiken ingår kostnaden för bl.a. vägar som dras till området, skogen som röjs bort, marken och omgivningen som förbereds för dess ändamål.
MBL	MBL är en förkortning av markanvändnings- och bygglagen.
Råmark	Råmark är ett markområde som inte ännu berörs av en fastställd detaljplan, men som ändå har en förväntning om framtida exploatering eller bebyggelse.
Utstyckad	Om en tomt blir utstyckad innebär det att ett visst område, tomten, skiljs av från en fastighet (stomfastigheten) för att bilda en egen, ny fastighet.

1 Inledning

Detta är ett examensarbete på YH-nivå uppgjort som en beställning av Kristinestads stad.

I dagens läge är det många som flyttar närmare centrumområdena i de flesta kommuner. Orsaken är främst att de små närbutikerna ut i byarna stänger och folk får svårt att klara sig ute på landsbygden då arbetsplatserna minskar och resorna för att få den service man behöver blir längre. Behovet av tomter närmare respektive kommuns centrumområde stiger vartefter landsbygden avbefolkas. Kommunerna är tvungna att upprätthålla ett tomtutbud, erbjuda ett bra pris samt ha en tomtkvalité som duger för att öka förutsättningarna för att både privatpersoner och familjer inte ska flytta bort från kommunen.

Om kommunen erbjuder ett stort urval lediga tomter är det större chans att tomtsökaren hittar en tomt som han vill ha. Ju fler tomter som blir sålda, desto fler nybyggen blir det. I dagens läge finns det möjlighet att köpa, inte enbart småhustomter, utan också radhus-, flervåningshus- och industritomter i Kristinestad. Sammansättningen av olika tomttyper är en betydelsefull del av ett bebyggelsemönster. Varje typ av tomt har sina speciella drag och utseende som i hög grad präglar ett område och bildar tillsammans en komplett samhällsstruktur.

Detta examensarbete kommer enbart att fokusera på egnahemshustomter och därtill redovisas tomtförsäljningspolicyn, prissättningsmetoderna samt hur stor efterfrågan och utbudet är i fem svenskspråkiga österbottniska kommuner. Arbetet baserar sig främst på intervjuer med de tomtförsäljningsansvariga i varje kommun. Målet med arbetet är att ta fram en prislista som kan användas som jämförelse vid beslut om principen för förvärv och försäljning av mark. Syftet med arbetet är att man ska få en överblick över marknadspriser och tillvägagångssätt i de undersökta kommunerna och en överblick på läget nu när en eventuell kommunsammanslagning står för dörren.

När det gäller tomtmark för bostadsändamål och industrimark har staden Kristinestad inte haft några större svårigheter med prissättningen. Jag kommer därför inte att utforma någon prislista för detta ändamål, utan endast göra jämförelser med kringliggande kommuners tillvägagångssätt. Arbetet har gjorts åt Kristinestads stad, men de övriga undersökta kommunerna kommer också få ta del av resultatet.

2 Bakgrund

Det har hänt en hel del med samhällsutvecklingen i Finland under det senaste århundradet och särskilt fort har utvecklingen accelererat efter andra världskriget. Fattigdom och trångboddhet är något som vi får se mindre av för varje år. Det märks bland annat genom att det bor allt färre personer per hushåll nuförtiden. /18/ Kraven på ökad bostadsstandard och utrymme har stigit markant de senaste 100 åren. Efterfrågan på mark tenderar att stiga vartefter levnadsstandarden förbättras.

Kommunerna har idag rätt att helt bestämma över markanvändningen inom sitt geografiska område. Mark för bostadsbyggande är något som kommunerna prioriterar högt. För att kommunerna skall vara attraktiva för befintliga och eventuella inflyttade invånare krävs att de erbjuder bra bostadsalternativ. Hur mycket tomtmark som erbjuds i en kommun beror på utbudet, som bestäms av den lokala politiken som bedrivs. I dagens läge finns det inte någon specifik lag eller förordning som bestämmer hur kommuner skall prissätta sin tomtmark vid försäljningar till privata intressen. Kommunerna får i stället bygga upp ett pridförslag som sen också ska godkännas av fullmäktige. I praktiken kan det skilja mycket mellan kommunerna, vilket innebär att det är stor ovisshet inom området. /1/

Kommunerna har flera behov att ta hänsyn till när det är frågan om val av prissättningsmetod vid markförsäljning. Ett behov kan vara att ge alla kommuninvånare, eller åtminstone de flesta, en möjlighet att äga sin bostad.

Förädling av råmark till tomtmark bidrar till att markvärdet stiger markant. Förr eller senare

kommer denna vinst att synas vid överlåtelse. Frågan är då vem som skall vinna på själva värdeökningen av den ursprungliga markägaren, kommunen eller den privata tomtägaren. Enligt lagen om likabehandling får inte någon enskild kommuninvånare gynnas individuellt. /2/ Detta skulle bli fallet om någon fick köpa en tomt till ett pris som är allt för lågt i förhållande till priset på de övriga tomterna på samma område.

3 Målgrupp

Arbetet riktar sig till beslutsfattare som är intresserade och vill fördjupa sig i ämnet samt till personer som är yrkesverksamma inom området. Kommunpolitiker, byggföretag och tjänstemän kan tänkas vara intressanta målgrupper. Speciellt intressant blir arbetet för de som är verksamma inom någon av de kommuner som berörs i arbetet.

Tomtutbud och prissättning bildar grunden för produktion av bostäder och utgör därigenom också en verksamhetsförutsättning för elementhusleverantörer och byggföretag. I dagsläget sköts dock tomtköpen främst av de blivande husägarna. Däremot är tomtproduktion klart kopplat till infrabyggande och investeringar i kommunalteknik.

3.1 Avgränsningar

Kommunerna som deltagit i undersökningen har valts utifrån ytan, befolkningsmängden och attraktiviteten men främst den geografiska placeringen. Med tomtmark menar man markområde som antingen redan är bebyggt eller kommer att bebyggas. Det finns olika sorters typer av tomtmark för olika ändamål: industri, flerfamiljshus, fritidshus och småhus. Arbetet avgränsas genom att studera bara den typen av tomtmark som är avsedd för småhusbebyggelse.

4 Metod

I huvudsak består arbetet av att kartlägga och redovisa hur fem österbottniska kommuner prissätter tomtmark. Kommunernas förutsättningar presenteras var och en för sig och rådande situation undersöks. Undersökningsmetoden som använts i de fyra kommunerna har främst varit intervju med tjänstemän som har hand om tomtförsäljning inom kommunen. På detta sätt går det att konstatera om och hur mycket kommunernas prissättning på småhustomter avviker från marknadsvärdet. En viktig del i detta arbete är också att ta reda på hur kommunerna går till väga vid prissättningen, eftersom detta inte finns direkt reglerat i någon lagstiftning. I arbetet redovisas alltså situationen i nuläget baserad på inhämtad fakta från respektive kommun.

4.1 Frågeställningar

Nedan presenteras de övergripande frågor som rapporten ämnar besvara. Under arbetets gång har det konstaterats att vissa av frågeställningarna är av större vikt än andra.

- Hur prissätts kommunal tomtmark vid försäljning till privata intressen?
- Är priserna marknadsmässiga?
- Vad är kommunernas policy vid försäljning av tomtmark?
- Har kommunerna något system de följer om många är intresserade av samma tomt och hur fungerar detta?
- Hur går försäljningen till i praktiken?
- Finns försäljningsstatistik på tomtmark?
- Riktlinjer, regler och beslut för prissättning av tomtmark?
- Eventuella brister och problem?

5 Problem och brister

Teoretisk fakta som berör ämnesområdet är ofta föråldrad och det har varit svårt att hitta skrifter och böcker som har med saken att göra. Det material som finns skrivet om ämnet är i vissa fall mycket ålderdomlig och kan vara svår att tolka samt sätta i relation till rådande situation och gällande lagstiftning. Materialinsamlingen har därför inte varit helt lätt. Under arbetets gång har det framkommit att alla kommunerna sinsemellan har olika arbetssätt och följer olika principer trots att kommunerna ligger inpå varandra. Det har också varit svårt att få några direkta siffror på försäljningsstatistiken då de flesta kommunerna inte för någon försäljningsstatistik. I en del fall har bristande eller ofullständig information erhållits från kommunerna varför en del material inte kunnat redovisas.

6 Lagstiftning

6.1 Detaljplanläggning

Kommunerna köper upp mark för de behov som anges i planerna, såsom för vägar eller gator, parker, skolor med mera. I allmänhet går kommunerna in för att köpa marken innan de gör upp detalj- eller byggnadsplan. Största delen av kommunernas markförvärv gäller s.k. råmark. Råmarken planläggs så att tomter bildas som sedan överläts till byggare. Den ständigt allt stramare ekonomin leder till att kommunernas förhandlingsläge försämras vid markförvärv. Det går inte alltid att vänta hur länge som helst på att köpet skall bli av om det är fråga om förvärv av ett område som är viktigt för kommunens utveckling. Kommunerna kan i anknytning till planläggningen ingå markanvändningsavtal med privata markägare enligt 11 § markanvändnings- och bygglagen. Det mest centrala innehållet i avtalen är överenskommelser om tidsplan för planens genomförande, samarbete och kostnadsansvar. Att avtal blivit vanligare beror i första hand på att byggda områden planeras om och att byggnation blivit allmännare. /3/

Detaljplan behövs främst för tätbebyggda områden, d.v.s. för områden som är i behov av planering på grund av särskilda åtgärder såsom byggande av vägar, vattenledningar, avlopp eller ordnande av parkområden. /4/ Enligt den tidigare byggnadslagen fanns tre olika detaljplanetyper: stadsplan, eller byggnadsplan för permanent bebyggelse, samt strandplan för fritidsbebyggelse vid stränder. I MBL har stads-, byggnads-, och strandplan slagits ihop till en enda plantyp, detaljplan. Kommunen bör utarbeta och upprätthålla aktuella detaljplaner vartefter kommunens utveckling samt behovet att styra markanvändningen kräver det. Inom detaljplaneområde ska kommunen utarbeta en tomtindelning som visar hur byggnadskvarter ska indelas i byggnadstomter. Tomtindelningen kan antingen vara bindande eller riktgivande. /5/

I detaljplanen redovisas tydliga bestämmelser om bl.a. byggnaders läge, byggnaders höjd, byggnadsrätt (täthet), våningsantal, byggnadsmaterial, fasader och tak, parkering, plantering m.fl. Planen omfattar en plankarta, som visar den planerade markanvändningen, skriftliga planebestämmelser antecknade på kartan samt en planebeskrivning, vilken innefattar bl.a. motiveringar för förslaget. Enligt markanvändnings- och bygglagen (54 §) bör kommunen utarbeta detaljplanen så att:

Detaljplanen skall utarbetas så att det skapas förutsättningar för en hälsosam, trygg och trivsamt livsmiljö, för regional tillgång till service och för reglering av trafiken. Den byggda miljön och naturmiljön skall värnas och särskilda värden i anslutning till dem får inte förstöras. På det område som planläggs eller i dess närmaste omgivning skall det finnas tillräckligt med parker eller andra områden som lämpar sig för rekreation.

Detaljplanen får inte leda till att kvaliteten på någons livsmiljö försämras avsevärt på ett sätt som inte är motiverat med beaktande av detaljplanens syfte. Genom detaljplanen får inte heller markägaren eller någon annan rättsinnehavare åläggas sådana oskäligen begränsningar eller orsakas sådana oskäligen olägenheter som kan undvikas utan att de mål som ställs för planen eller de krav som ställs på den åsidosätts. /4/ /5/

6.2 Kommunens ansvar vid tomtförsäljning

Kommunen står under samma lagstiftning som en privatperson vid fastighetsförsäljning. När kommunen säljer tomter bör följande punkter framgå i köpebrevet:

- 1) överlåtelseavsikten
- 2) vilken fastighet överlåtelsen gäller
- 3) säljaren och köparen
- 4) köpeskillingen och annat vederlag.

/6/

I köpebrevet kan kommunen, förutom dessa ovanstående punkter, avtala om övriga villkor som köparen måste godkänna när han skriver under köpebrevet för att köpet ska anses som giltigt. /6/ Ett exempel på ett vanligt villkor när kommunen säljer tomter är att köparen har byggtvång på tomten och är tvungen att bygga inom en viss tid från att köpebrevet uppgjorts.

Kommunen, d.v.s. säljaren, står för alla offentlighetsrättsliga avgifter för fastigheten eller därmed jämförbara fordringar som hänförs till tiden före köpslutet. Köparen svarar för överlåtelseskatten som ska betalas för fastigheten. Köparen står också för eventuella skador som efter köpslutet drabbat fastigheten genom t.ex. eldsvåda, storm, skadegörelse eller av någon annan orsak som säljaren inte kunnat orsaka. Detta gäller även om det i köpebrevet avtalats att äganderättens övergång är beroende av villkor som fortfarande inte uppfyllts. /6/

Vid fastighetsförsäljning kan tre stycken olika slags fel uppmärksammas: rättsligt fel, rådighetsfel och kvalitetsfel. En redogörelse för dessa fel och deras konsekvenser för vardera parten redovisas nedan. Om köparen upptäcker att något av dessa fel begåtts vid fastighetsöverlåtelsen bör köparen kontakta säljaren, d.v.s. kommunen i detta fall, senast 5 år

efter det att fastighetsöverlåtelsen blivit gjord, annars förlorar köparen sin rätt att anmärka på felet. /6/

6.2.1 Rättsligt fel

Ett rättsligt fel innebär att köparens möjlighet att rättsligt förfoga över fastigheten är begränsad. Detta kan bero t.ex. på att fastigheten är belastad med panträtter, nyttjanderätter eller andra rättigheter utöver vad som förutsatts vid köpet. När kommunen säljer tomter bör inte dessa vara belastade med dylika saker. Dock är det vanligt att sådana servitut förekommer att t.ex. ett elbolag har en elledning dragen över en tomt och servitutet innebär att elbolaget har rätt att reparera ledningen på tomtägarens område om det skulle behövas. /6/

Säljaren, d.v.s. kommunen, ansvarar för ett rättsligt fel om köparen inte kände till att rättigheten fanns, dvs. köparen ska ha varit i god tro. Någon undersökningsplikt för köparen finns inte. Om detta inträffar har köparen rätt att få prisavdrag eller, om felet är väsentligt, får han häva köpet. Köparen har dessutom rätt till ersättning för skadan. /6/

6.2.2 Rådighetsfel

Ett rådighetsfel uppkommer när ett beslut från en myndighet utgör hinder i möjligheterna att använda fastigheten (t.ex. ett rivningsförbud). Köparen ska kunna utgå från att full rådighet över fastigheten finns, eftersom detta är normalt vid fastighetsförsäljning. /6/

Ett krav för att ett rådighetsfel ska ha gjorts är att fastigheten är utpekad genom beslutet och att beslutet är gjort vid köpet. Köparen måste också ha varit i god tro vid köpet. Köparen har inte heller någon undersökningsplikt beträffande detta fel. /6/

Om detta skulle inträffa har köparen även här rätt att få prisavdrag eller, om felet är väsentligt, får han häva köpet. Köparen har dessutom rätt till ersättning för skadan. Detta fel är dock

väldigt otänkbart när det gäller kommunens tomtförsäljning, eftersom det vore orimligt om de först sålde en tomt och sedan konstaterade att köparen inte har rätt att bygga eget på tomten. /6/

6.2.3 Kvalitetsfel

Med kvalitetsfel avses avvikelser i fastighetens fysiska beskaffenhet, d.v.s. då:

- Den till sina egenskaper inte motsvarar det avtalade.
- Säljaren före köpslut gett felaktig eller vilseledande information om fastighetens areal, skick, konstruktion och kvalitativa egenskaper, och dessa felaktiga uppgifter antas ha inverkat på köpet.
- Säljaren har undanhållit köparen om information och omständigheter som inverkar på användandet eller värdet av fastigheten och som säljaren kände till eller borde ha känt till, förutsatt att dessa felaktiga uppgifter har inverkat på köpet.
- Säljaren har låtit bli att rätta till köparens felaktiga uppfattningar om fastighetens egenskaper, vilka påverkar fastighetens lämplighet för den tilltänkta användningen.
- Fastigheten har dolt fel som avsevärt avviker från vad som kan förutsättas av en fastighet med beaktande av pris och andra omständigheter.

/6/

Om detta skulle inträffa har köparen även här rätt att få prisavdrag eller, om felet är väsentligt, får han häva köpet. Köparen har dessutom rätt till ersättning för skadan. /6/

6.2.4 Köparens undersökningsplikt

När det gäller kvalitetsfel har köparen undersökningsplikt. Undersökningsplikten innebär att köparen inte kan göra säljaren ansvarig för sådana fel eller brister i fastigheten som köparen känner till eller borde känt till om denne gjort en noggrann undersökning av fastigheten.

Det är många faktorer som avgör hur omfattande köparens undersökningsplikt är. En bedömning av detta sker från fall till fall och beror bl.a. på fastighetens ålder, skick samt iakttagbara förhållanden i övrigt. Även upplysningar från säljaren kan utöka eller inskränka undersökningsplikten. Exempelvis kan upplysningar från säljarens sida ge köparen anledning att misstänka att ett fel föreligger i fastigheten. En låg köpeskillning utökar också köparens undersökningsplikt av samma skäl. Det kan vara lämpligt att anlita en besiktningsman då de flesta saknar tillräcklig kunskap om fastigheter. /6/

7 Jämförelse

I rapporten har jag valt att studera fem kommuner i södra Österbotten: Malax och Korsnäs kommun samt Närpes, Kaskö och Kristinestad stad. Dessa har valts ut utifrån ytan, befolkningsmängden, attraktiviteten och den geografiska placeringen. Utgående från detta utreds hur stor skillnaden är vad det gäller tomtförsäljning.

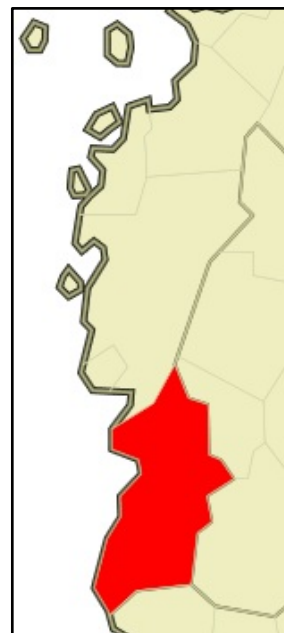
Intervjuer har gjorts med dem som är ansvariga för tomtutdelningen och tomtförsäljningen i respektive kommun. I intervjuerna togs även frågor upp av mer allmän karaktär, mest för att få en bild över läget i kommunerna så att man kan få en uppfattning om varför tomtstatistiken, tomtpriserna och tomtförsäljningspolicyn är på ett visst sätt.

6.1 Kristinestad

6.1.1 Allmänt

Kristinestad är en stad i Svenska Österbotten vid Bottenhavets östra kust. Staden har 7097 invånare (augusti 2011) och har en yta på 687,64 km². Kristinestad är en tvåspråkig stad med svenska som majoritetsspråk. 57,4 % av befolkningen har svenska som modersmål och 42,6 % har finska som modersmål. Nuvarande Kristinestads kommun blev bildad den 1 januari 1973, då kommunerna Lappfjärd, Sideby och Tjock sammanslogs med Kristinestads stad. /7/

Kristinestad är känd för sin idylliska stadskärna med sina låga trähus och smala gränder som är unika i hela Norden. Staden har under sin drygt 350-åriga existens inte blivit utsatt för någon större eldsvåda och kan i dag därför visa upp en nästan oförstörd rutstadsplan som omfattar ca 220 huvudbyggnader och ca 70 ekonomibyggnader. Servicenäringarna, industrin samt jord- och skogsbruket utgör kärnan i stadens näringsliv. De små lokala företagen är viktiga i Kristinestad och ser till att vardagen fungerar. /7/



6.1.2 Kommunens bostadstomter

Kristinestad stad erbjuder utstyckade och byggklara tomter för försäljning. De småhustomter som kommunen säljer utgörs alltid av närliggande möjlighet till el-, vatten- och avloppsanslutning. (Personlig kommunikation med förvaltningschef Dan-Anders Sjöqvist i Kristinestad, 10.1.2012)

Lediga tomter finns enbart i centrumområdet och i Lappfjärd, men både största utbudet och efterfrågan ligger förstås kring centrumområdet. Alla Kristinestads utstyckade tomter ligger på detaljplaneområde. *(Personlig kommunikation med förvaltningschef Dan-Anders Sjöqvist i Kristinestad, 10.1.2012)*

Kristinestad stad säljer i genomsnitt fyra stycken tomter per år. Intresset för tomter har ökat sen början på 2000-talet. Utbudet på tomter räcker ändå bra till eftersom efterfrågan ändå är liten. Personerna som köper tomter kommer från alla åldersklasser. Inflyttare har sällan köpt tomt. *(Personlig kommunikation med förvaltningschef Dan-Anders Sjöqvist i Kristinestad, 10.1.2012)*

Förvaltningschef Dan-Anders Sjöqvist menar att Kristinestad borde använda sig mer av elektroniska medier för att marknadsföra staden vilket skulle i sin tur öka inflyttningen i staden. För att höja Kristinestads status i Finland och göra staden mer attraktiv för eventuella inflyttare har man gått med i Cittaslow som är ett "internationellt nätverk för det goda livet". För att kunna vara med i detta nätverk får en kommun ha högst 50 000 innevånare. Det finns drygt 50 kriterier som Cittaslow jobbar med och de är fördelade på sex huvudområden:

- miljö
- infrastruktur
- stadsplanering
- lokal produktion
- gästfrihet
- information/engagemang.

/9/

Nätverket består av ca 120 kommuner runt om i Europa. Ett nordiskt nätverk för Cittaslow är också under uppstart. Kristinestad är den första och hittills den enda Cittaslow-staden i Finland. /10/

Obebyggda tomter på detaljplanerat område har blivit ett problem i Kristinestad, trots att staden i sina köpebrev till tomtägarna haft en paragraf om byggtvång. Staden har därför skärpt tonen mot 20 tomtägare i staden och har utdelat bygguppmaning mot vilken många besvärat sig. /11/

Bygguppmaningen grundar sig på 97 § i markanvändnings- och bygglagen:

”Sedan en detaljplan har varit i kraft minst två år kan kommunen ge ägaren och innehavaren av en tomt enligt den bindande tomtindelningen en bygguppmaning, om minst hälften av tomtens tillåtna våningsyta inte har använts, eller om en tomt enligt detaljplanen med beaktande av byggnadernas syfte, läge, byggsätt samt andra omständigheter inte är bebyggd huvudsakligen i enlighet med detaljplanen.”

/11/

6.1.3 Regler vid tilldelning

När Kristinestad stad erbjuder tomter får den sökande i de flesta fall två alternativ. Det första alternativet är att friköpa tomten. Den sökande (köparen) betalar en fastställd summa pengar för att förvärva marken och erhåller då äganderätten. Det andra alternativet är att tomten upplåts med arrenderätt. Kristinestad stad fortsätter på detta sätt att äga marken. Arrenderättsinnehavaren betalar en arrendeavgift, en eller två gånger i året beroende på överenskommelse.

Den årliga arrendeavgiften fastställs om intervall på tio år. De som valt arrendealternativet kan när som helst friköpa sin tomt från kommunen om det finns en godkänd detaljplan med tillhörande tomtindelning över området. Tomtindelningen behövs för att arrendefiguren inte nödvändigtvis är samma som den kommande tomten.

Anledningarna till varför kommunen erbjuder sina småhustomter dels genom friköp och dels genom arrenderättsupplåtelse, är att kommunen vill erbjuda fler människor en möjlighet att bygga eget. På detta sätt kan de som inte har råd med att både köpa tomt och bygga hus också få en möjlighet att bygga eget. På nya detaljplaneområden får man dock inte arrendera om man inte gjort det sen tidigare på området. Om en detaljplan uppgörs över ett område så får man alltså fortsätta arrendera tomten om man arrenderat sen tidigare. Om man är en ny spekulant på området måste man däremot friköpa tomten.

Om man vill köpa en fristående tomt som ingen arrenderar från ett öppet kvarter, d.v.s. ett kvarter ur vilket tomter redan sålts, räcker det med att lämna in en ansökan för att få tomten reserverad. Ansökan lämnas in till förvaltningschef Dan-Anders Sjöqvist och reserveringen fastställs genom ett beslut av honom. För reservering uppbärs en reserveringsavgift om 250 euro, som tillfaller kommunen om tomtreserveringen inte fullföljs genom köp. När köpebrevet gjorts återbetalas reserveringsavgiften.

Vill man köpa en tomt från ett nyöppnat kvarter lämnar man också in en ansökan till förvaltningschefen. I ansökan, som ska lämnas in senast ett angivet datum, ska anges ett eller högst tre olika tomtalternativ. Egnahemstomterna lottas i tur och ordning mellan ansökningar till respektive tomt. Lottning förrättas av stadssekreteraren tillsammans med två andra tjänsteinnehavare. Protokoll, som undertecknas av de närvarande förs över tillfället. I sådana fall där det är färre ansökningar än antalet tomter eller att kvarteret har öppnats tidigare, kan egnahemstomterna delas ut allt efter ansökningarna inkommer. Samma sökande kan också tilldelas fler än en tomt.

Ett problem som förvaltningschef Dan-Anders Sjöqvist märkt i Kristinestad är att de tomter som staden har till salu inte riktigt duger kvalitetsmässigt till tomtsökarna. Tomtintresset är egentligen ganska så stort, men utbudet på tomterna motsvarar inte det de söker.

(Informationen hämtad ur en personlig kommunikation med förvaltningschef Dan-Anders Sjöqvist i Kristinestad, 10.1.2012)

6.1.4 Prissättning

Om man har en arrendetomt sedan tidigare och vill köpa den av staden används ändå fullt pris för tomten, fastställt av stadsfullmäktige. Betald arrendeavgift ser man i Kristinestad som en ränta på markens värde. Därför får man ingen prisnedsättning trots att man arrenderat och betalt arrendeavgift varje år. Principen är också att staden säljer åt den som arrenderar marken och inte bjuder ut området offentligt, vilket de, enligt förvaltningschefen Dan-Anders Sjöqvist, egentligen borde göra. /8/

Faktorer som i Kristinestad inverkar på tomtpriset är bland annat storleken på tomten, avstånd till centrum, själva tomtkvalitén samt om tomten är strandnära. Kristinestad har egentligen inte gjort några större bostadsområden så därför är det onödigt att utgå ifrån själva exploateringskostnaderna då det bara rör sig om mindre kvarter och områden.

Nedanför ser man priser på tomter i stamstaden:

Tabell 1. Tomtpriser i stamstaden i Kristinestad.

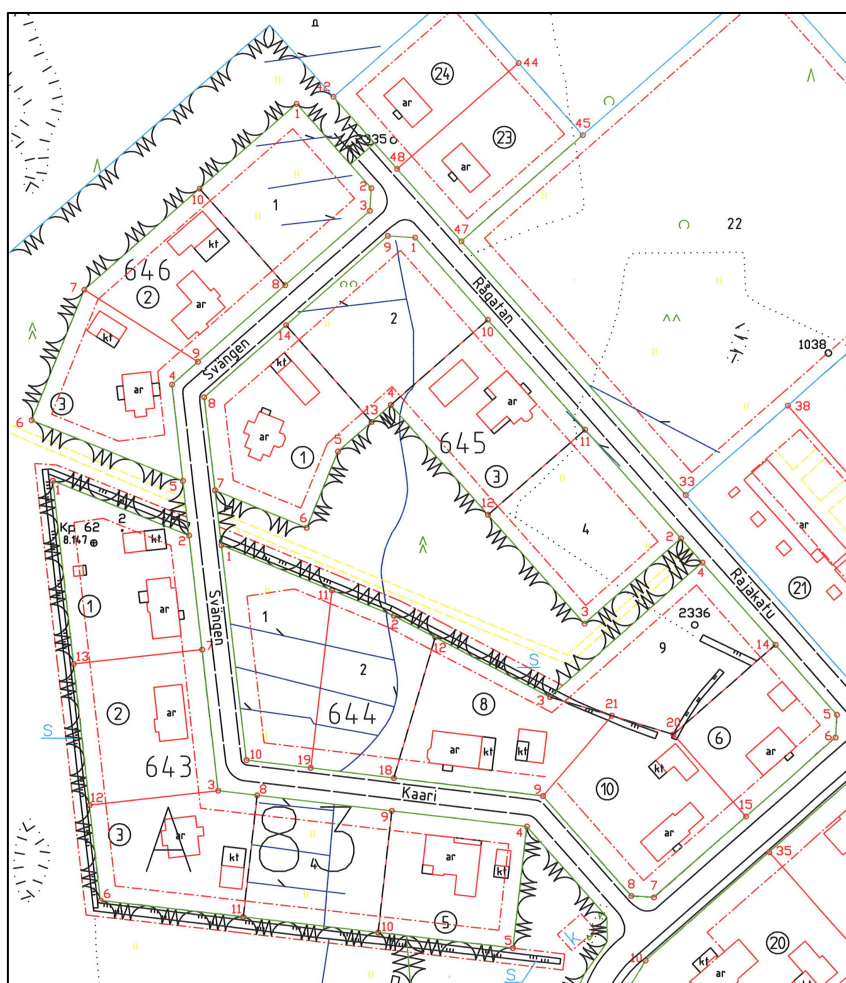
Stamstaden					
Stadsdel	Kvarter	Tomt	Areal	Pris	Adress
6	643	4	1 596 m ²	2,00 €/m ²	Svängen 4
6	644	1	1 640 m ²	2,00 €/m ²	Svängen 9
6	644	2	1 525 m ²	2,00 €/m ²	Svängen 7
6	644	7	1 428 m ²	2,00 €/m ²	Rågatan 4
6	645	2	1 902 m ²	2,00 €/m ²	Svängen 13
6	645	4	1 800 m ²	2,00 €/m ²	Rågatan 6
6	646	1	1 588 m ²	2,00 €/m ²	Rågatan 12
9	912	2	2 010 m ²	2,00 €/m ²	Älgvägen
9	912	3	2 230 m ²	2,00 €/m ²	Älgvägen
9	922	6	1 875 m ²	0,20 €/m ²	Älgvägen
9	923	3	1 000 m ²	0,20 €/m ²	Granskogsvägen

9	923	4	1 000 m ²	0,20 €/m ²	Granskogsvägen
---	-----	---	----------------------	-----------------------	----------------

/8/

Som man ser i tabellen ovan finns det vissa tomter som säljs riktigt billigt, för endast 0,20 €/m². Det är sådana tomter som staden haft länge till salu och i princip ger bort till personer som vill bygga eget. /8/

Figur 1. Karta över ett område i stamstaden där det finns lediga tomter. De tomter som saknar en inringad tomtnummer är fortfarande lediga.



Det finns också lediga tomter i Alesundsområdet. De befinner sig närmare havet och på ett finare område, så därför tar Kristinestad högre pris för dem. Det är stadsfullmäktige som fastställt priserna:

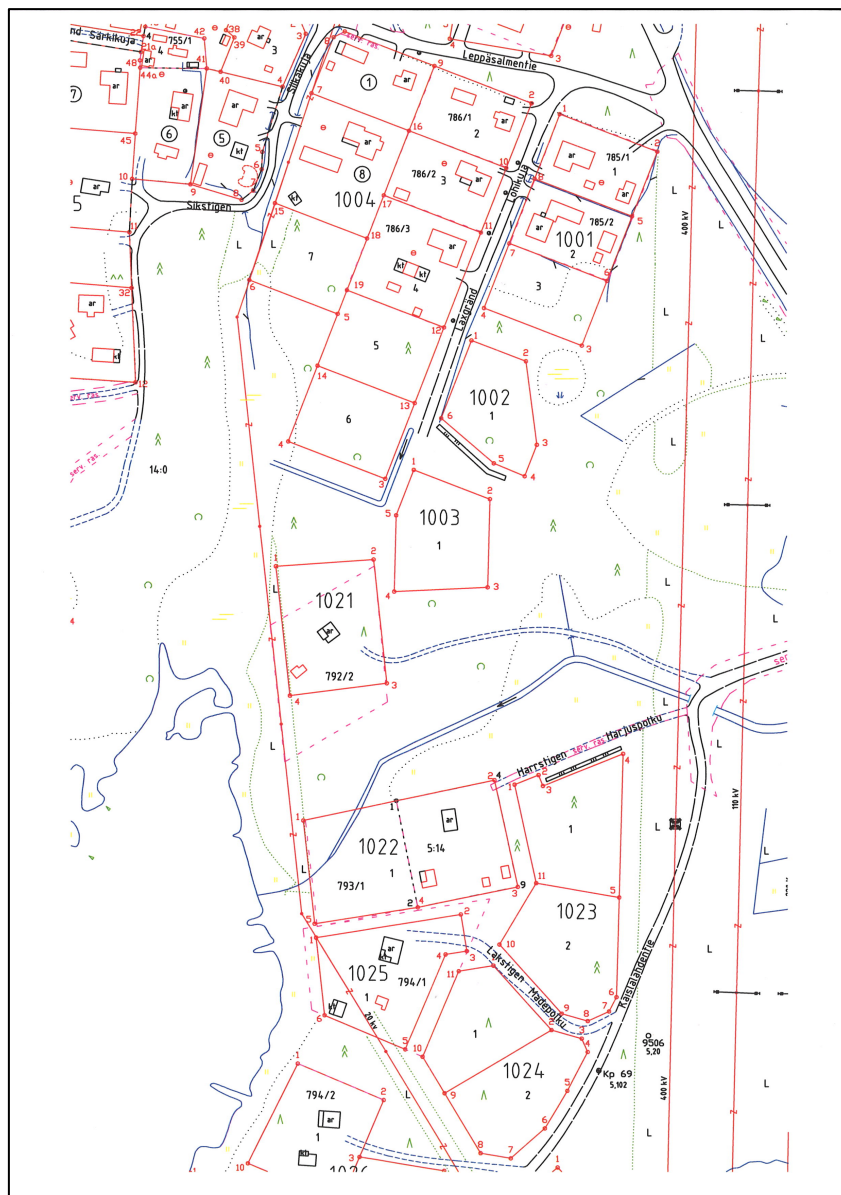
Tabell 2. Priser på tomter som ligger på Alesundsområdet i Kristinestad.

Alesundsområdet						
Stadsdel	Kvarter	Tomt	Areal	Pris	Adress	€ / m ²
10	1001	3	1 350 m2	22 980,00 €	Laxgränd	17
10	1002	1	1 517 m2	27 600,00 €	Laxgränd	18
10	1003	1	1 785 m2	32 690,00 €	Laxgränd	18
10	1004	5	1 565 m2	26 670,00 €	Laxgränd	17
10	1004	6	1 565 m2	24 090,00 €	Laxgränd	15
10	1004	7	1 453 m2	21 190,00 €	Sikstigen	15
10	1006	1	2 553 m2	15 900,00 €	Antilavägen	6
10	1006	2	2 322 m2	15 200,00 €	Antilavägen	7
10	1008	1	1 876 m2	23 330,00 €	Gösstigen	12
10	1013	1	1 035 m2	26 700,00 €	Gäddstigen	26
10	1013	2	1 197 m2	24 510,00 €	Gäddstigen	20
10	1023	1	2 094 m2	19 900,00 €	Harrstigen	10
10	1023	2	2 164 m2	19 900,00 €	Lakstigen	9
10	1024	1	1 658 m2	21 275,00 €	Lakstigen	13
10	1024	2	1 852 m2	23 320,00 €	Lakstigen	13
10	1026	2	1 525 m2	26 750,00 €	Sävviksvägen	18

På Alesundsområdet ser man att det är ganska stora skillnader i kvadratmeterpriset och priserna är också ganska höga. Om man dessutom räknar till anslutningsavgiften för vatten- och avloppssystemet, elanslutning och eventuell nätverksfiberanslutning stiger priset ytterligare.

Kristinestad har utöver dessa tomter också ett fåtal kvar ut i byarna som man säljer för 0,20 €/m².

Figur 2. Karta över Alesundsområdet.



På Alesundsområdet finns fortfarande ganska många osålda tomter. De osålda tomterna har ingen ring kring tomtnumrorna. Dock finns det en del arrenden på området – de som har hus på tomten men ändå ingen ring kring tomtnumret.

Inom de närmaste åren kommer det inte att ske någon prishöjning på tomterna i Kristinestad förutom den automatiska höjningen genom levnadskostnadsindex. Några nya områden varifrån Kristinestad kommer sälja tomter har inte heller tagits upp för behandling. Arrendeavgiften dock kommer att höjas ganska mycket från och med 1.1.2015, men med hur mycket vet man inte ännu. Det ska förhoppningsvis leda till att folk hellre köper än arrenderar sina tomter.

(Informationen hämtad ur en personlig kommunikation med förvaltningschef Dan-Anders Sjöqvist i Kristinestad, 10.1.2012)

6.2 Kaskö

6.2.1 Allmänt

Kaskö är en stad som ligger nordväst om Kristinestad. Kaskö har 1413 invånare (augusti 2011) och har en yta på 10,23 km² och är därmed klassad som Finlands minsta stad. Kaskö är en tvåspråkig stad med finska som majoritetsspråk på 67 %. /7/

Kaskö fick stadsrättighet redan år 1785. Det finns järnvägsförbindelse till Seinäjoki, men numera bedrivs endast godstrafik. Kaskö gästhamn finns i Kaskö centrum – i stadens trähusmiljö. All service som båtförarna behöver finns i hamnen. /7/

Kaskö förändrades på 1970-talet då Metsä-Botnia byggde en



cellulosaindustri i staden. Från att ha varit en ort med en övervägande svensktalande småstadsbefolkning blev det ett industrisamhälle med finskspråkig majoritet på cirka 70 %. Åren 2004–2005 etableras ytterligare en fabrik genom M-real som byggde en kemitermomekanisk massafabrik. År 2008 lades Metsä-Botnia i Kaskö ner, vilket ledde till en stor utflyttning från staden då många förlorade sina arbeten. /7/

6.2.2 Kommunens bostadstomter

Kaskö stad erbjuder byggklara tomter för försäljning. De småhustomter som staden säljer utgörs alltid av närliggande möjlighet till el- och vattenanslutning.

Kaskö stad är så liten stad att man kan tänka sig staden bestående av bara två olika områden: centrumområdet och industriområdet. De lediga tomterna befinner sig förstås runtom i centrumområdet, där hela området är detaljplanerat.

Kaskö stad säljer i genomsnitt 5–10 stycken tomter per år om man räknar med alla arrendetomter som löses in. Om man bortser från de inlösta arrendetomterna säljer Kaskö 0-5 stycken bostadstomter per år. Efter år 2008 var det många som flyttade bort från Kaskö när den stora cellulosafabriken Metsä Botnia lades ner och många sålde sina tomter. När många flyttade ut var det också många som flyttade in, men oftast är det personer utifrån som vill ha en sommarbostad som köper tomterna, speciellt om de ligger nära stranden.

(Informationen hämtad ur en personlig kommunikation med lantmätariingenjör Jan Bondén i Kaskö, 16.1.2012)

6.2.3 Regler vid tilldelning

När man vill visa intresse för en tomt i Kaskö bör man först och främst kontakta stadsdirektören med en ifylld ansökan där det tydligt framgår vilken tomt man är intresserad

ovan nämnda tomter och får byggandet slutfört (ibruktagningssyn utförd) senast före utgången av år 2014.

Tomterna finns i:

- kvarter 62 med tomtnummer 21-22,
- kvarter 70 med tomtnummer 5-8,
- kvarter 71 med tomtnummer 3 och
- kvarter 72 med tomtnummer 5-8

Kaskö stad har också några tomter som kostar lite mer:

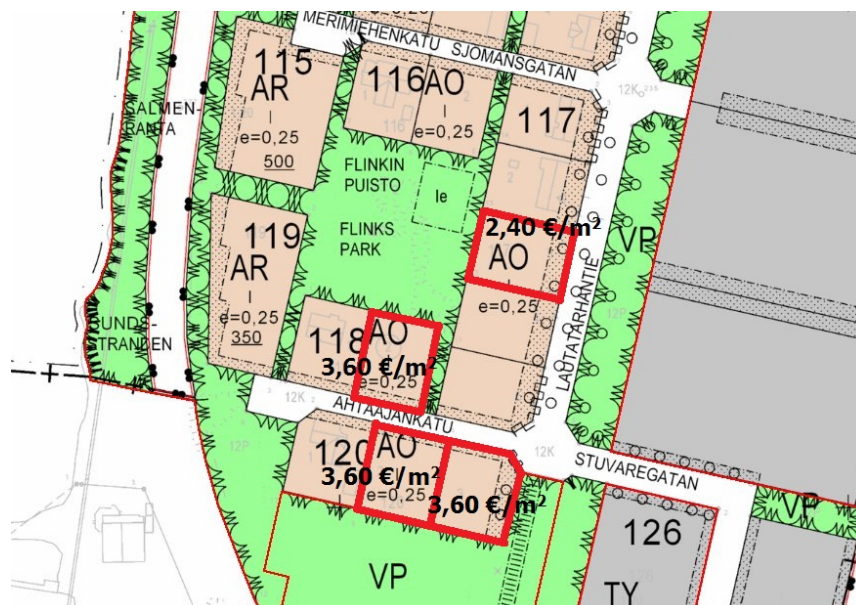
Tabell 3. Prissättning och areal på lediga tomter i Kaskö.

Stadsdel	Kvarter	Tomt	Areal	€/m ²	€
1	36	276, 277	1311	6	7866
6	43	330	1323	6	7938
6	64	4, 7	878	6	5268
7	70	11-14	873	1,90	1659
12	108	2	825	3,60	2970
12	117	3	1031	2,40	2474
12	118	2	938	3,60	3377
12	120	2, 3	1014	3,60	3650
12	138	12, 13, 17	1050	2,40	2520

/12/

De fyra nedersta visas på detaljplanen nedan:

Figur 4. Kaskös lite dyrare tomter som fortfarande är till salu på Anttilaområdet.



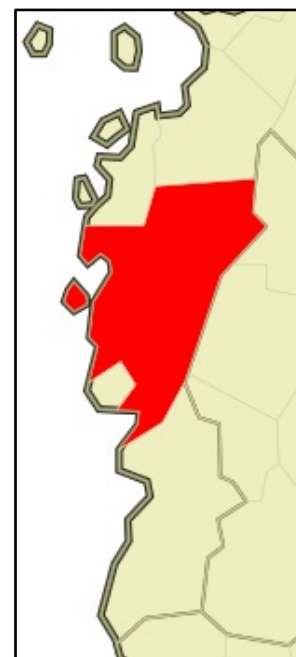
6.3 Närpes

6.3.1 Allmänt

Närpes är en stad i Österbotten som ligger norr om både Kaskö och Kristinestad. Närpes har 9 395 invånare (augusti 2011) och har en yta på 977,7 km². Närpes är också Finlands största enspråkigt svenska kommun bortsett från Åland och är känt för sin säregna dialekt. /7/

I Närpes finns cirka 350 växthusodlare som producerar ca 50 % av Finlands tomater och 30 % av gurkorna. En annan betydande näringsgren är karosseribranschen, i vilken två av stadens största företag, Närko och NTM, är verksamma. /7/

Arbetskraft har värvats i utlandet, bland annat genom tidigare invandrares kontakter, men också genom direkta värvningsresor.



Till exempel de vietnamesiska och bosniska invandrarna är många där också de flesta jobbar i växthus. /7/

6.3.2 Kommunens bostadstomter

Närpes stad erbjuder utstyckade och byggklara tomter för försäljning. De småhustomter som kommunen säljer har alltid närliggande möjlighet till el-, vatten- och avloppsanslutning samt ibland är även fjärrvärme och fiberkabel.

Lediga tomter finns stort sett i kommunens alla byar, men både största utbudet och efterfrågan ligger i centrumområdet med omnejd. Tomter som ligger på detaljplaneområde finns utplacerade främst i centrumområdet och i Finby men också i Övermark och Pörtom.

Närpes stad säljer i genomsnitt 10–15 stycken tomter per år. Det har inte varit någon märkbar ökning eller sänkning i antalet sålda tomter sen år 2000. Utbudet på tomter räcker ändå bra till trots att efterfrågan är så stor. I Närpes är det mest unga, som tidigare också bott i Närpes, som köper tomterna för att bygga hus.

(Informationen hämtad ur en personlig kommunikation med lantmäteringenjör Bo-Erik Liljedal och lantmäteritekniker Bror Lärka i Närpes, 15.1.2012)

6.3.3 Regler vid tilldelning

Tidigare har Närpes stad upplåtit tomterna först med arrenderätt till köparen. Köparen hade rätt att arrendera tomten i upp till tio år men de flesta följde kommunens policy och köpte tomten när grunden var gjord. Staden krävde att slutsynen av bostadshuset utfördes 4 år efter avtalets början. Slutlig upplåtelseform för alla småhustomter är alltid äganderätt. Detta system hänger fortfarande delvis kvar, men staden har på senare tid börjat sälja tomten direkt till köparen, men med byggtvång inom fyra år.

När man vill visa intresse för en tomt ska man kontakta planläggningsingenjör Bo-Erik Liljedal eller mätningstekniker Bror Lärka som jobbar på mätningsavdelningen på Närpes stad och har hand om tomtutdelningen. Om ett nytt bostadsområde läggs ut på marknaden för försäljning bör staden informera om detta i den lokala tidningen så att personer kan visa intresse. Om flera personer är intresserade av en och samma tomt använder man sig av lottning för att bestämma vem som får köpa tomten. Om ett område varit länge på marknaden går staden enligt datum för inlämnad tomtansökan.

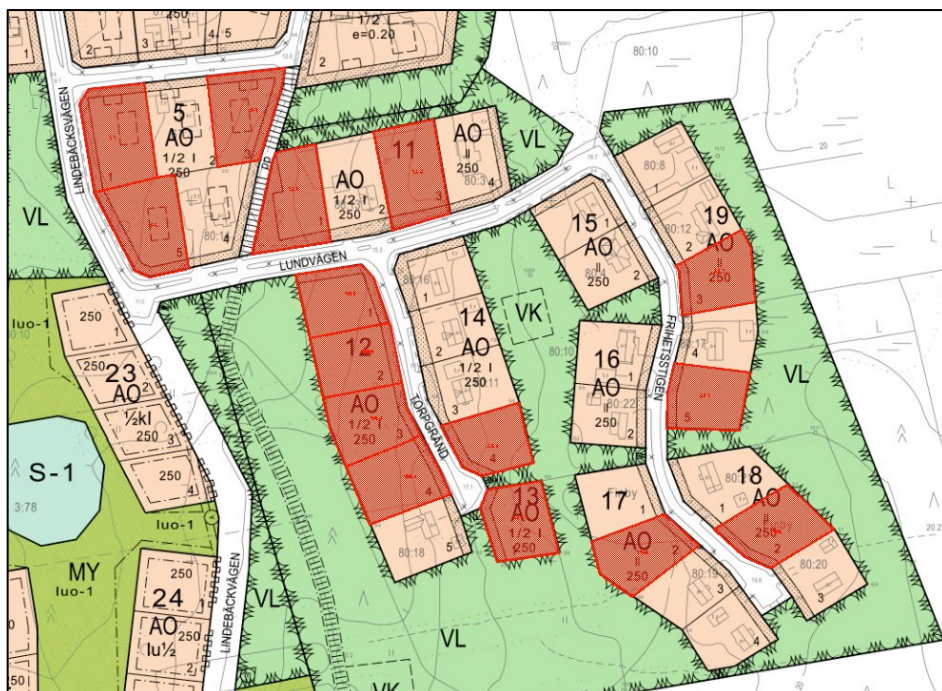
När tomten har sålts får köparen sälja den vidare direkt om han så vill. Om det å andra sidan inte hunnit gå så långt att tomten sålts och tomten fortfarande ägs med arrenderätt så får arrendetagaren inte arrendera vidare till en tredje person. Om en utomstående vill ta över tomten och arrenderätten måste man kontakta staden som gör upp en s.k. transport och föra över arrendeavtalet till den nya spekulanten.

(Informationen hämtad ur en personlig kommunikation med lantmäteringenjör Bo-Erik Liljedal och lantmäteritekniker Bror Lärka i Närpes, 15.1.2012)

6.3.4 Prissättning

I Närpes försöker man så långt det går att ta exploateringskostnaderna i beräkning när tomtpriset fastställs. Faktorer som inverkar när tomterna prissätts är själva inköpspriset på råmarken, detaljplaneringen av området, kommunaltekniken, eventuella vägbyggen, förrätningskostnader samt diverse övriga kostnader. Det är stadsfullmäktige som beslutar om de olika bostadsområdenas kvadratmeterpris. Om tomtköparen kräver det kan staden också stå för kostnaderna för en geoteknisk undersökning, där man undersöker hurudan mark köparen i så fall kommer att bygga på. Tomtköparen är dock tvungen att själv stå för bygglovskostnader, anslutningsavgifter till det kommunala vatten- och avloppssystemet, eventuell fjärrvärme- samt fiberkabelanslutning m.fl.

Tomtpriset varierar beroende på om tomtens läge är på glesbygden eller nära centrum.



Figur 6. Detaljplanekarta över en del av Johannesbergområdet. Området är det nästnyaste av Närpes bostadsområden. De rödmarkerade tomterna är fortfarande till salu.

Närpes stad har också en hel del tomter till försäljning ute i byarna. De väsentligaste områdena är:

Tabell 5. Tomtpriser på egna hemstomter vars läge inte är i centrumområdet.

Brukshagens bostadsområde, Pörtom	2.50 €/m ²
Näpnäs	2.86 €/m ²
Nornäs	2.35 €/m ²
Övermark	2.02 €/m ²

Figur 7. Bostadsområdet Brukshagen i Pörtom. De röd markerade tomterna är fortfarande till salu.



Inom den närmaste framtiden kommer inte Närpes att höja sina tomtpriser. Priset kommer i fortsättningen enbart att höjas enligt levnadskostnadsindex.

Närpes har också börjat planera för ett ytterligare bostadsområde som kommer att ligga norr om Kåtnäs södra.

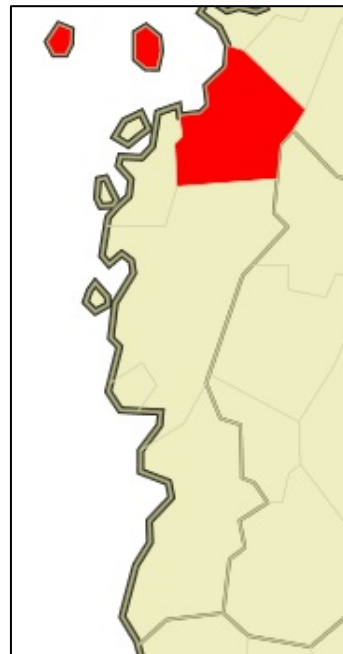
(Informationen hämtad ur en personlig kommunikation med lantmäteringenjör Bo-Erik Liljedal och lantmäteritekniker Bror Lärka i Närpes, 15.1.2012)

6.4 Malax

6.4.1 Allmänt

Malax ligger längst norrut av de fyra undersökta kommunerna och gränsar i norr till Vasa stad och Korsholms kommun, i väster till Korsnäs kommun, i söder till Närpes stad samt i öster till Jurva och Laihela kommuner. Malax har cirka 5 624 invånare (augusti 2011) och har en yta på 514,6 km. /7/ Avståndet från Malax centrum till Kristinestads centrum luftvägen är 74 km.

Malax är en tvåspråkig kommun med svenska som majoritetsspråk (cirka 89 %) och finska som minoritetsspråk. /7/



Nuvarande Malax kommun bildades den 1 januari 1973, då förutvarande Malax kommun slogs samman med Bergö och Petalax förutvarande kommuner. Norra delarna av Pörtom förutvarande kommun överfördes också till Malax kommun år 1975. /7/

Malax har tidigare varit en utpräglad jordbrukskommun, men i dag arbetar nästan 60 % av befolkningen inom servicenäringar. I kommunen finns sju lågstadieskolor, högstadium och gymnasium. /7/

6.4.2 Kommunens bostadstomter

Malax kommun erbjuder en hel del utstyckade och byggklara tomter för försäljning. De småhustomter som kommunen säljer har de flesta närliggande möjlighet till el-, vatten- och avloppsanslutning.

Lediga tomter finns stort sett i kommunens alla delar, men både största utbudet och efterfrågan ligger i centrumområdet med omnejd. Tomter som ligger på detaljplaneområde är placerade på följande områden:

- Norrö i Bergö
- Backen i Petalax
- Petalax kyrkby
- Långåminne
- Köpingsområdet i Yttermalax
- Pixne i Yttermalax
- Svarvar i Norra Pörtom
- Emaus i Övermalax
- Centrumområdet i Övermalax
- Bjerga i Övermalax

Malax kommun säljer i genomsnitt fem stycken tomter per år. Det har märkts en viss ökning i antalet sålda tomter sen år 2000. Utbudet på tomter räcker bra till, så efterfrågan skulle gärna få vara lite större. I Malax är det mest unga, både inflyttade och personer som växt upp i Malax, som köper tomter för att bygga hus. Malax har mycket högre antal inflyttade än vad någon annan av de undersökta kommunerna har, vilket främst beror på att Malax ligger så nära Vasa och många av dem som bosätter sig i Malax jobbar i Vasa.

6.4.3 Regler vid tilldelning

(Informationen hämtad ur en personlig kommunikation med mätningstekniker Berndt Simons i Malax, 15.1.2012)

Malax kommun kräver att alla som vill köpa tomt först betalar en reserveringsavgift för tomten på 200 euro. Om köparen börjar bygga inom ett år får han tillbaka reserveringsavgiften. Man får reservera en tomt i max tre år, men man måste betala

reserveringsavgiften varje år. Staden vill också gärna se att ibruktagningssynen eller slutsynen av bostadshuset utförs inom tre år efter att man reserverat tomten. Den slutliga upplåtelseformen för samtliga småhustomter är alltid äganderätt.

När man vill visa intresse för en tomt ska man kontakta sekreteraren Monica Asplund eller mätningsteknikern Bernt Simons som jobbar på mätningsavdelningen på Malax kommun och har hand om tomtutdelningen. Om ett nytt bostadsområde läggs ut på marknaden för försäljning bör kommunen informera om detta i den lokala tidningen så att personer kan visa intresse. Om flera personer är intresserade av en och samma tomt använder man sig av lottning för att bestämma vem som får reservera och får köpa tomten. Tomtintresset är alltid som högst när ett nytt bostadsområde läggs ut på marknaden.

När tomten har sålts får köparen sälja den vidare direkt om han så vill. Om det å andra sidan inte hunnit gå så långt att tomten sålts och tomten fortfarande bara är reserverad kan parterna komma överens ifall man vill byta tomtspekulant. Om en person haft en tomt reserverad i exempelvis tre år utan att bygga hus och han vill säga upp reservationen får han inte tillbaka det han betalat i reservationskostnad. Om en utomstående vill ta över en tomt som någon haft reserverad i mer än tre år utan att bygga bör man kontakta kommunen som sedan utreder och gör beslut i saken.

En tomt får reserveras högst tre år och skall inlösas inom tre månader efter att byggandet påbörjats. Byggnadsföretag får reservera högst två tomter på nya detaljplaneområden. Reserveringstiden för byggnadsföretag är maximalt ett år.

(Informationen hämtad ur en personlig kommunikation med mätningstekniker Berndt Simons i Malax, 15.1.2012)

6.4.4 Prissättning

I Malax är det kommunfullmäktige som gör beslut i hur höga tomtprisen ska vara och eftersom priserna har höjts tidigare år kommer de troligen hållas på den nuvarande nivån nu några år.

I Malax försöker man så långt det går att ta exploateringskostnaderna i beräkning när tomtpriset fastställs. Faktorer som inverkar när tomterna prissätts är själva inköpspriset på råmarken, detaljplaneringen av området, kommunaltekniken, eventuella vägbyggen, förrätningskostnader samt diverse övriga kostnader. Det är stadsfullmäktige som beslutar om de olika bostadsområdenas kvadratmeterpris. Tomtköparen är själv tvungen att stå för bygglovs-kostnader, anslutningsavgifter till det kommunala vatten- och avloppssystemet, eventuell fjärrvärme- samt fiberkabelanslutning m.fl.

Tomtpriset varierar lite beroende på om tomtens läge är på mer på glesbygdsområde eller nära centrumområdet. För fristående småhustomter som överstiger 2000 m² och som bildats genom byggnadsplaneändring som initierats av någon annan med avsikt att förstora tomten har också 25 % förhöjt pris för hela tomten.

Malax kommunfullmäktige har fastställda avgifter för tomter på planerade områden för år 2012:

Tabell 6. Sammanfattande tabell över tomtprisen i Malax.

Tomtpris (moms 0%)	euro/m²
Fristående småhus	4,30
- lägre pris i Långåminne, Svarvar och Bergö	3,50
Radhus och småhus, normalpris	5,70
- lägre pris i Långåminne, Svarvar och Bergö	4,30

Här är några av Malax kommuns prissättning på de lediga tomterna områdesvis:

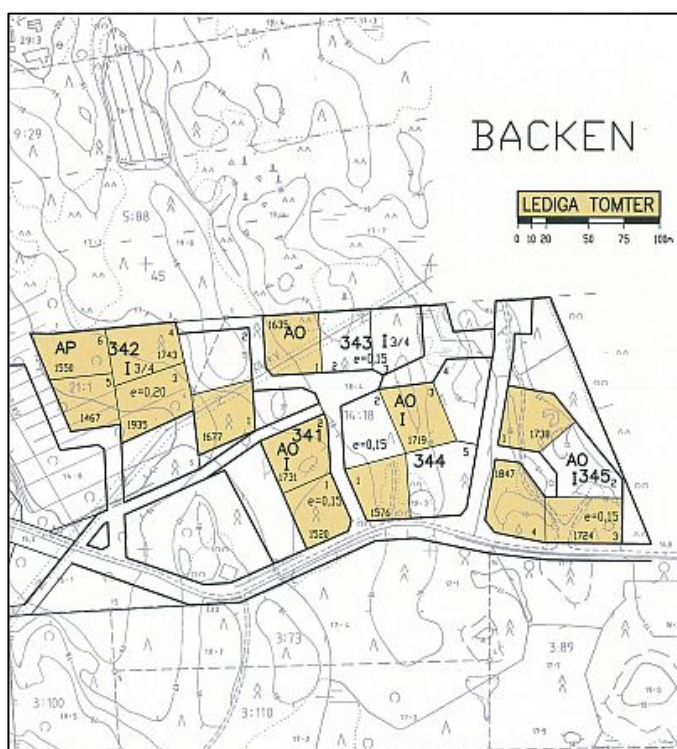
Tabell 7. Olika områden i Malax.

Övermalax - Bjergaområdet			
kv/tomt	areal	€/m²	pris
255/1	1564	4,30	6725
258/1	1602	4,30	6889
257/3	1585	4,30	6816
259/1	2144	4,30	9219
261/1	1537	4,30	6609

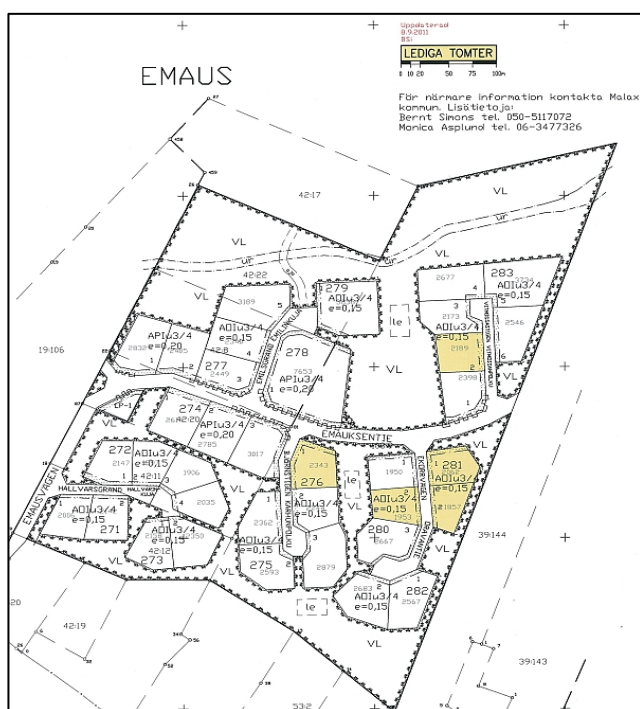
Övermalax - Emausområdet			
kv/tomt	areal	€/m²	pris
276/1	2343	4,30	10075
280/2	1953	4,30	8398
281/1	2062	4,30	8867
283/2	2189	4,30	9413

Petalax Backen			
kv/tomt	areal	€/m²	pris
276/1	2343	4,30	10075
280/2	1953	4,30	8398
281/1	2062	4,30	8867
283/2	2189	4,30	9413

Varenda tomt som är ämnad som småhustomt har alltså kvadratmeterpriset 4,30 €.



Figur 4. Bostadsområdet på Petalax backen. De färgade tomterna är fortfarande lediga.



Figur 5. Bostadsområdet Emaus. De färgade tomterna är fortfarande lediga.

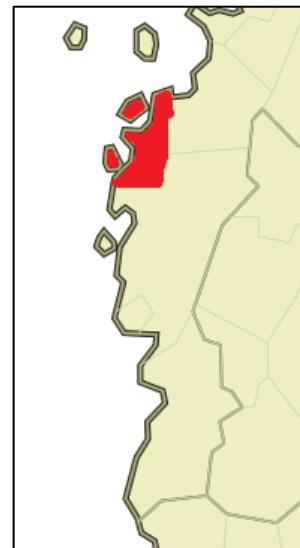
(Informationen hämtad ur en personlig kommunikation med mätningstekniker Berndt Simons i Malax, 15.1.2012)

6.5 Korsnäs kommun

6.4.1 Allmänt

Korsnäs ligger ungefär 50 km söder om Vasa och befinner sig väster om Malax, men norr om Närpes. Korsnäs räknas enligt den finländska språklagstiftningen som en enspråkigt svensk kommun eftersom andelen finskspråkiga är så liten. Befolkningen i Korsnäs är 2256 personer (mars 2011) och kommunens yta är totalt 1 424,7 km². /7/ Avståndet från Korsnäs centrum till Kristinestads centrum är 58 km luftvägen.

År 1887 blev Korsnäs kommun officiellt en självständig kommun genom avskiljning från Närpes. Korsnäs är känd för sin företagsamhet och sina vindmöllor. Korsnäs är kommunen med livaktiga starka byar, som alla har sin särprägel. /7/



6.4.1 Kommunens bostadstomter

Korsnäs kommun erbjuder en hel del utstyckade och byggklara tomter i olika boendemiljöer; från havsnära till inland och från glesbygd till tätort. De småhustomter som kommunen säljer har till största delen närliggande möjlighet till el-, vatten- och avloppsanslutning dragen till varje småhustomt.

Lediga tomter finns stort sett i kommunens alla delar, men både största utbudet och efterfrågan ligger förstås i centrumområdet. Korsnäs kommun erbjuder tomter som både ligger på detaljplaneområde och områden som inte har någon detaljplan. Kommunens bostadsområden ligger i byarna:

- Molpe
- Korsbäck
- Taklax
- Harrström
- Korsnäs Kyrkby



Figur 4. Korsnäs kommuns bostadsområden.

Kommunen har i dagens läge 13 st. lediga tomter till salu på detaljplaneområde. Korsnäs har några områden som inte är klara (kommunalteknik, vägar m.m. saknas), men detaljplan finns på området. Utanför detaljplaneområde finns också 19 st. lediga tomter, inklusive radhustomter. Dessa ligger alla på generalplaneområde.

Korsnäs kommun säljer i genomsnitt fyra stycken tomter per år. Antalet sålda tomter har inte ökat sen år 2000, men på privata sidan har försäljningsstatistiken av bostadstomter ökat mycket de senaste åren. Vad det kan bero på har inte tekniska chefen, Ulf Granås, någon aning om eftersom han är ganska ny i tjänsten. Kommunen står för en liten del av de tomtförsäljningar som sker i Korsnäs.

Utbudet på tomter räcker bra till, så efterfrågan skulle gärna få vara lite större. I Korsnäs är det mest unga i 20–35-års åldern, som också växt upp i Korsnäs, som köper tomter för att bygga hus. Det är väldigt få inflyttade som köper tomt i Korsnäs. Ifjol sålde kommunen dock en tomt till en inflyttad familj.

(Informationen hämtad ur en personlig kommunikation med mätningstekniker Ulf Granås i Korsnäs, 10.2.2012)

6.4.1 Regler vid tilldelning

Om man är intresserad av en tomt i Korsnäs ska man kontakta Ulf Granås som är teknisk chef och tomtförsäljningsansvarig i kommunen. Han visar då vilka tomter det finns att välja på om inte kunden redan vet vilken tomt han är intresserad av. Ibland åker de ut i terrängen för att visa tomterna på plats. Om kunden hittar en tomt som han vill köpa uppgörs ett föravtal (enl. Jordabalken 7§) som sedan ska godkännas av kommunfullmäktige. I föravtalet som kommunen gör upp, går köparen med på att betala 100 €/år tills tomten är köpt. Köparen går också med på att ha byggnadsarbetet påbörjat inom tre år och när detta är gjort får han också köpa tomten. Man får alltså reservera en tomt genom föravtal i max tre år. Den slutliga upplåtelseformen för samtliga småhustomter är alltid äganderätt. Något intresse för att arrendera en bostadstomt har ännu inte funnits.

Om ett nytt bostadsområde läggs ut på marknaden för försäljning bör kommunen informera om detta i den lokala tidningen så att personer kan visa intresse. Om flera personer är intresserade av en och samma tomt använder man sig av lottningsförfarande för att bestämma vem som får uppgöra föravtal med kommunen och i slutändan får köpa tomten. Tomtintresset är alltid som högst när ett nytt bostadsområde läggs ut på marknaden.

När tomten har sålts får köparen sälja den vidare direkt om han så vill. Om det å andra sidan inte hunnit gå så långt att tomten sålts och tomten fortfarande bara är reserverad genom föravtal kan parterna komma överens ifall man vill byta tomtspekulant. Om en person haft en

tomt reserverad i exempelvis tre år utan att bygga hus och han vill säga upp föravtalet får han inte tillbaka det han betalat i reservationsavgifter. Om en utomstående vill ta över en tomt som någon haft reserverad i mer än tre år utan att bygga bör man i sådana fall kontakta kommunen som sen utreder och gör beslut i saken.

(Informationen hämtad ur en personlig kommunikation med mätningstekniker Ulf Granås i Korsnäs, 10.2.2012)

6.4.1 Prissättning

I Korsnäs försöker man så långt det går att ta exploateringskostnaderna i beräkning när tomtpriset fastställs. Faktorer som inverkar när tomterna prissätts är inköpspriset på råmarken, detaljplaneringen av området, kommunaltekniken, eventuella vägbyggen, förrättningskostnader samt diverse övriga kostnader. I slutändan är det också kommunfullmäktige som beslutar om de olika bostadsområdenas kvadratmeterpris. Korsnäs debiterar också skilt för vägbelysning på vissa områden, vilket höjer tomtpriset med 168 €.

Inom den närmaste framtiden kommer inte Korsnäs att höja sina tomtpriser. Priset kommer i fortsättningen enbart att höjas enligt levnadskostnadsindex.

Korsnäs prissättning på de kvarvarande tomterna områdesvis:

Tabell 8. Bostadsområdets prissättning i Korsnäs.

Korsnäs k:by - Lillmaarsområdet			
kv/tomt	areal	€/m²	pris
kv37/1	1480	3,0	4470
kv39/1	1500	2,71	4 65

Harrström			
kv/tomt	areal	€/m²	pris
kv3/1-2	1360	3,02	4107
kv4/1	1230	3,02	3715

Korsnäs k:by - Bovägenområdet			
kv/tomt	areal	€/m²	pris
kv57/3	1970	3,04	5989
kv59/3	2500	3,04	7600
kv60/1	1790	3,04	5442
k 61/2	1590	3,04	4834
kv62/1	3250	3,04	9880
kv63/1	1850	3, 4	5624
kv64/2	2680	3,04	8 47
kv65/1	1860	3,04	5654
kv65/2	2320	3,04	7053

Molpe – centrumomr det			
kv/tomt	areal	€/m²	pris
14	2680	3,9	10559
15	19 6	3,94	7707
16	2586	3,94	0189
Molpe - Risgårdsomr det			
kv/tomt	areal	€/m²	pris
3	2080	3,62	7530
9	1900	3,62	6878
11	2450	3,62	8869

(Informationen hämtad ur en personlig kommunikation med mätningstekniker Ulf Granås i Korsnäs, 10.2.2012)

6.5 Lagstiftning om tomtutgivning

Under arbetets gång har det konstaterats att det inte finns en specifik lag för kommunerna att stödja sig på vid prissättning av kommunala småhustomter. Man är alltså tvungen att tillämpa en rad av lagar. Kommunallagen och lagen om likabehandling är framförallt de lagar som beskriver på vilket sätt en kommun skall vara verksam mot sina invånare. I lagen står vilka rättigheter och skyldigheter en kommun har då det gäller deras affärsrättsliga verksamhet. Kommuner skall inte bedriva näringsverksamhet som har som mål att generera vinst. Min tolkning är att kommuner inte får sälja tomter om vinst görs. Tomtpriset ska i stället sättas så att kostnaderna som kommunen haft för att färdigställa tomten så långt som möjligt täcks. Enligt lagen om likabehandling skall alla kommuninvånare ha samma chans att förvärva en tomt.

I markanvändnings- och bygglagen finns riktlinjer och regler för planläggning, vilket är det viktigaste verktyget för kommunerna att styra mark- och bostadsutvecklingen. Genom general- och detaljplaner utövar kommunerna sin bestämmanderätt över markanvändningen. Detaljplanläggning har visat sig vara det främsta verktyget som alla kommuner, i dagens läge, använder sig av för att planera och upprätthålla en bra samhällsstruktur och tomtproduktion.

Kommunerna kan även använda sig av förköp och expropriation för att få tillgång till sådana markområden de är intresserade av. Förköp är ett relativt outnyttjat förfaringsätt i de undersökta kommunerna. Ingen av de fem kommunerna som har studerats har använt förköp i någon större utsträckning för att förvärva mark. Expropriationsförfarandet förekommer inte alls bland kommunerna i fråga. Expropriationsförfarandet är en långdragen process som både kommuner och privatpersoner helst vill undvika. Innan expropriation kommer till stånd kommer parterna därför oftast överens om frivillig försäljning. Expropriationsförfarandet förklarar lantmäteriverket på deras hemsida så här: /16/

Jorden är grunden för all verksamhet. Ur samhällets synpunkt är det nödvändigt att en del verksamhet utförs på särskilda ställen. I sådana fall måste markägaren träda åt sidan för allmännyttiga ändamål, ibland även med tvång.

Till rättsstatens principer hör å ena sidan egendomsskydd och å andra sidan skyldighet att mot ersättning foga sig till expropriation i situationer som föreskrivs i lagen när det allmänna behovet så kräver. Vår lagstiftning innefattar tiotals dylika situationer.

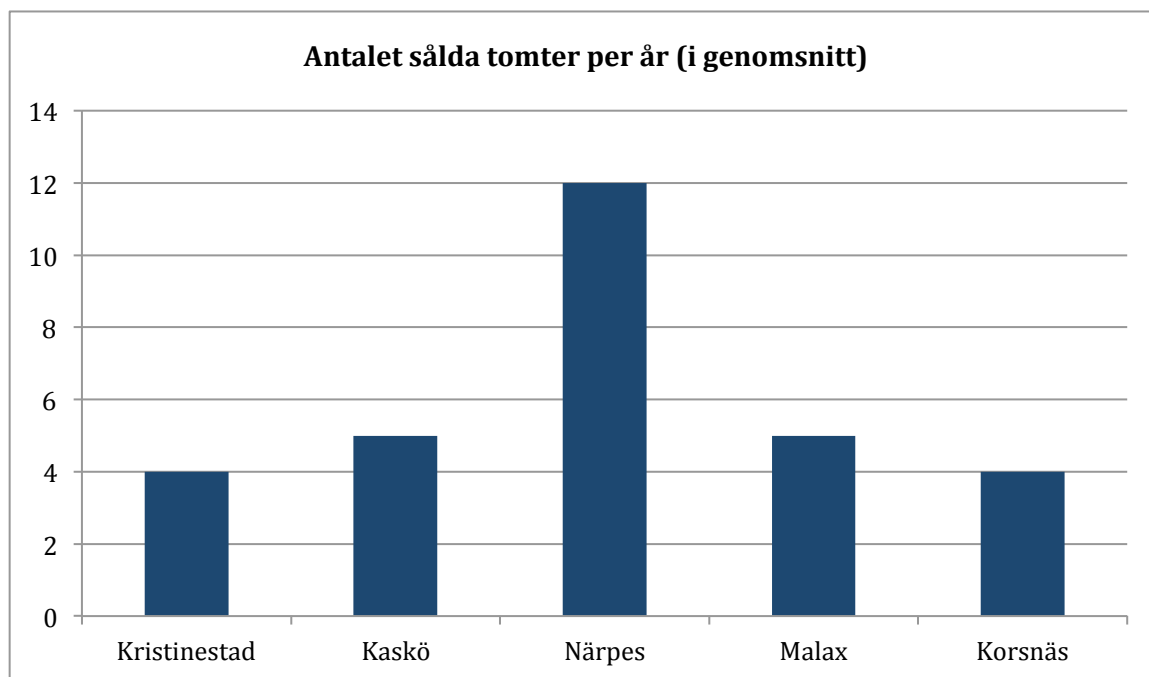
/16/

7 Sammanfattning

7.1 Resultatgranskning

Under arbetets gång har jag kommit fram till att prissättningen på småhustomter i de fem österbottniska kommunerna skiljer sig från varandra. Eftersom Kristinestad stad äger så mycket donationsjord har den en stor markreserv att sälja mark från. Kommunen säljer i genomsnitt fyra tomter per år till privata intressen. I nedanstående tabell redovisas antalet sålda tomter per år för varje kommun som deltagit i undersökningen:

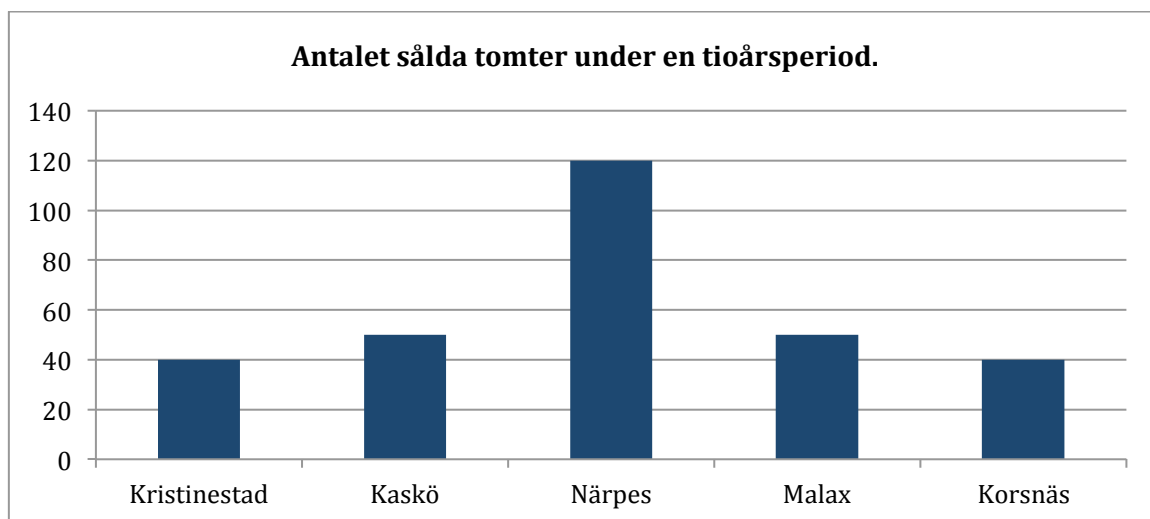
Figur 5. Antalet sålda tomter per år (i genomsnitt) i varje kommun.



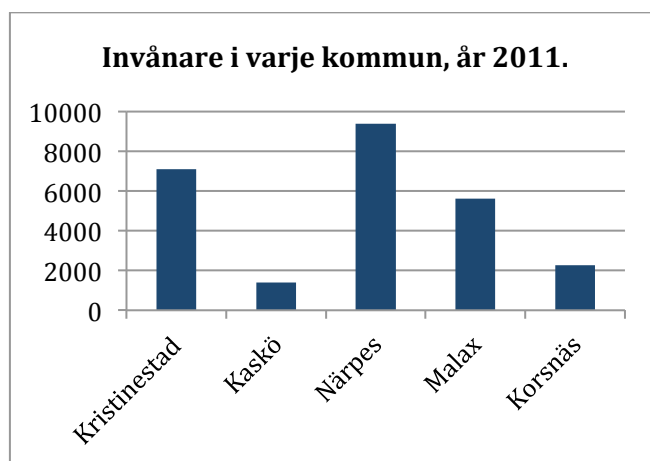
I ovanstående figur ser man de undersökta kommunernas tomtförsäljningsstatistik. I Kristinestad, Kaskö, Malax och Korsnäs ligger genomsnittet på 4–5 stycken sålda tomter per år, medan Närpes ligger på 12 stycken sålda tomter per år. Under en tioårsperiod är skillnaden betydande om man jämför Närpes och Kristinestad. På tio år får Närpes 80 st. fler

tomter sålda än Kristinestad (enligt nedanstående figur).

Figur 6. Antalet sålda tomter under en tioårsperiod.

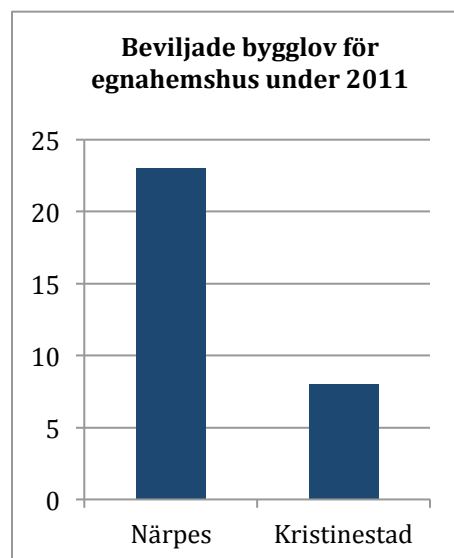


En orsak till varför tomtförsäljningsstatistiken skiljer så här mycket, mellan Närpes och de andra fyra kommunerna, skulle kunna vara invånarantalet. Nedan ser man att Närpes leder invånarstatistiken, särskilt över Kaskö och Korsnäs, men också över Malax och Kristinestad. I Närpes finns också flera stora firmor med många arbetsmöjligheter, vilket bidrar till att unga lättare får jobb och stannar i Närpes.



Figur 7. Invånarantalet i de undersökta kommunerna.

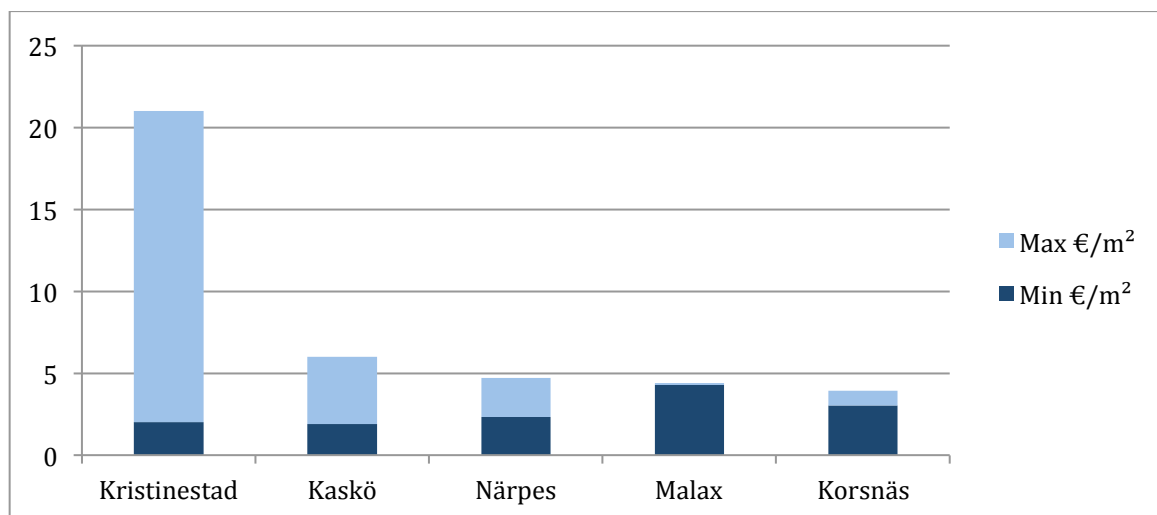
Skillnaden mellan Kristinestad och Närpes märks också tydligt i bygglovsstatistiken. Under år 2011 beviljades åtta bygglov för egnahemshus i Kristinestad och i Närpes beviljades 23 stycken. Räknar man ut förhållandet mellan Närpes och Kristinestad gällande dessa bygglov och sålda tomter i de båda kommunerna ser man att det finns ett samband. Närpes har tre gånger så många tomter sålda och tre gånger så många bygglov för egnahemshus beviljade jämfört med Kristinestad, men Närpes är inte tre gånger större areamässigt.



Figur 8.

I Kristinestad har prissättningen berott till stor del på vilket område tomten legat på. På Alesundsområdet säljer Kristinestad tomter till marknadspris, där har de som mål att generera en vinst på sin försäljning av småhustomter. I jämförelsen med privata tomtförsäljningar visas att kommunens priser, på Alesundsområdet, är i stort sett på samma nivå som de privata i Kristinestad. I stamstaden har Kristinestad också billigare tomter till salu där kvadratmeterpriset endast är 2 € samt s.k. ”REA-tomter” som har kvadratmeterpriset 0,20 €.

Figur 9. Tomtprisens maximi- och miniminivå i de respektive kommunerna.



7.2 Slutsatser om problematiken vid uppköp av råmark

Enligt lagen om likabehandling skall en kommun behandla alla sina kommuninvånare rättvist. Vid planläggning av råmark till bostadsändamål bör kommunerna planlägga mark som de själva äger. Görs inte detta kan följden annars bli att privata markägare gör oförtjänta vinster vid privata tomtförsäljningar senare. Det är svårt att både planera bebyggelsen, samtidigt som det skall göras rättvist. Som verkligheten ser ut går inte detta att göras rättvist så länge det finns privata markägare som berörs av kommunernas bostadsplanering. Om en kommun inte har någon donationsjord måste kommunen köpa in all mark av privata markägare, som förstås gärna skulle vilja ha ett högre pris för marken när de vet att kommunen tänkt planera in ett bostadsområde på fastigheten. Om markägaren är missnöjd med prislösningen som kommunen ger och vägrar sälja skulle en lösning vara att kommunerna ändå systematiskt löser in mark som senare planläggs för bostadsändamål. Ersättningen till privata markägare skulle då bli i enlighet med vad som följer av expropriationslagstiftningen, d.v.s. betydligt lägre än värdet för tomtmark med byggrätt. /16/ Därefter blir det kommunerna som får i uppgift att hantera tomtförsäljningen på ett rättvist sätt.

Ett problem som uppstår när kommunerna köper in råmark och förädlar den för att sedan sälja är att de måste välja om de ska sälja tomterna till marknadsvärde eller till självkostnadspris. Genom att sälja till marknadsvärde ökar kommunerna sina intäkter och gynnar på så vis samtliga av sina kommuninvånare, så länge marknadsvärdet överstiger kommunens kostnader för markhanteringen. Väljer kommunerna i stället att sälja till självkostnadspris och detta understiger marknadsvärdet gynnas enskilda tomtköpare, vilket egentligen i så fall strider mot kommunallagen. Kommunerna gör då förluster som belastar alla kommuninvånare. En orsak till varför kommunerna vill sälja tomterna billigt är för att locka folk att bygga hus och bosätta sig i kommunen.

En annan sak som bör tas upp är om kommunerna har rätt till att med avsikt köpa in råmark billigt genom t.ex. expropriation och därefter snabbt förädla den till tomtmark och sälja vidare till ett mycket högre marknadsvärde. Om kommunen får igenom försäljningar med

expropriationsprincipen kan det tyckas att kommunerna skaffar sig oförtjänade vinster genom sitt planmonopol. Hur ofta eller om detta händer har jag inte kunnat undersöka. Tanken på att det skulle kunna gå till så är dock inte helt främmande. Det har konstaterats i intervjuerna med de undersökta kommunerna att expropriation inte används vid markförvärv för bostadsändamål. Istället försöker kommunerna komma överens med markägare om frivillig försäljning. Då får markägaren ut ett något högre pris för sin mark än om expropriation skulle tillämpas. Dessutom undviker kommunerna en lång och dyr process.

Kommuner borde egentligen inte understöda enskilda individer genom att sälja tomter under marknadsvärdet, speciellt inte om tomterna inte räcker åt alla som vill ha. Tomtköparna måste förutom priset för tomten även kunna stå för kostnaden av huset, vilket vanligtvis är betydligt dyrare än tomten. Om kommunerna vill att så många som möjligt ska kunna skaffa en tomt bör de tillämpa valmöjligheten med arrenderätt.

Människor värdesätter olika saker olika mycket. Därför är det även viktigt att utreda om prisnivån för en tomt visar hur väl tomten kommer att bebyggas och upprätthållas av köparen. Den som är beredd att betala mer för en tomt är troligen också beredd att satsa mer på tomten. Värdet på tomten är på så sett ett mått på hur mycket innehavaren kommer att satsa på den. Dock kan det också vara så, att den som köpt en tomt billigt kanske satsar mer på att bebygga den. Hur det blir i verkligheten kan såklart också bero på övriga faktorer såsom geografisk placering, privatekonomi, intresse och andra individuella förutsättningar. En av de viktigaste punkterna man bör fokusera på är att se till att man i kommunerna använder sig av ett sådant förfarande inom tomtpolitiken att tomtköparna faktiskt är tvungna att bygga om de vill behålla tomten. Ett sådant problem som konstaterades i Kristinestad bör man så långt som möjligt undvika, där ca 20 personer som köpt tomt, för att den varit billig, fortfarande inte har byggt trots att de haft tomten i sin ägo i många år.

7.3 Tillvägagångssätt

Tillvägagångssättet som de undersökta kommunerna har vid försäljning av tomter skiljer sig mycket från varandra. Här är en tabell som sammanfattningsvis visar hur kommunerna agerar vid tomtförsäljning:

Tabell 7. Ett sammandrag av de 5 kommunernas tillvägagångssätt vid tomtförsäljningar.

Kristinestad	Köp direkt	Byggtvång
Kaskö	Köp direkt	5 år, byggtvång
Närpes	Köp direkt (tidigare arrende först)	4 år, byggtvång
Malax	Reservation, max 3 år (250 €/år)	Köp då grunden klar
Korsnäs	Föravtal, max 3 år (100€/år)	Köp då grunden klar

Kristinestad, Kaskö och Närpes som ligger nära varandra har rätt likartat förfarande vid tomtförsäljningar, d.v.s. direkt köp när man bestämt vem som får tomten och som villkor i köpebrevet har alla tre kommunerna byggtvång inom en viss tid.

7.4 Förbättringsförslag för Kristinestad

Detta arbete kunde tjäna som grund för en förnyelse av tomtpolitiken i Kristinestad och delar av texten kunde sammanställas till ett beslutsunderlag. För att Kristinestad ska få upp sin tomtförsäljningsstatistik behövs först och främst ett större utbud med lediga tomter. Enligt Kristinestads förvaltningschef Dan-Anders Sjöqvist möts han ofta av tomtspekulanter som inte riktigt är nöjda med stadens tomtutbud och därför söker vidare någon annanstans. I Alesundsområdet och Antilaområdet har staden planerat in flertalet nya tomter, men fortfarande är området obebyggt, vilket betyder att vägar, el- och VA-anlutningar borde dras dit först.

I Kristinestad säljs också många tomter till marknadspris, vilket kan vara en bidragande faktor till varför många söker sig till den privata marknaden. För att tillgodose behovet av billigare tomter, som motsvarar tomtpriserna i de kringliggande kommunerna, borde staden satsa mer på att skapa tomter i den prisklassen.

I Kristinestad har det på senare tid uppkommit ett problem gällande arrendetomterna. Trots att många arrendetomter har detaljplan och tomtindelning (kriterierna för att få friköpa tomten), är det många som fortsättningsvis väljer att arrendera eftersom arrendeavgiften är så låg. Staden har i dagens läge:

- 46 st. bostadsarrenden
- 54 st. industriadrenden
- 269 st. villaarrenden

Kristinestad vill gärna att de som har möjlighet köper loss sin tomt och avslutar sitt arrende. Arrendeavgiften i dagens läge är också lågt i Kristinestad, vilket är största orsaken till varför många väljer att fortsätta arrendera istället för att köpa. Grundavgiften för ett bostadsarrende är i dagens läge 104 € plus 0,07 € per kvadratmeter. Om man har en tomt på 4000 m² blir alltså den årliga avgiften 384 €. Den årliga avgiften för en stor tomt är alltså lägre än vad man betalar för en vanlig hyreslägenhet i månaden.

Ett förslag till vad Kristinestad skulle kunna göra för att lösa problemet är att staden höjer arrendeavgiften så att man åtminstone närmar sig 1000 € i året för en stor tomt. Sedan skulle staden också kunna införa en sådan metod att man kan välja att ta det totala tomtpriset på avbetalning, d.v.s. att man betalar köpesumman på alternativt på 5 eller 10 år.

Det kan ta flera år innan man får köpa sin arrendetomt trots att den uppfyller kriterierna till friköp, speciellt om tomten måste värderas först. På Kristinestads hemsida där man hittar en förteckning på lediga tomter är också väldigt dåligt uppdaterad med det verkliga läget.

7.5 Tjänstemäns kommentarer

Jag har fått bra respons på examensarbetet. Alla tjänstemän jag haft kontakt med i respektive kommun är intresserade av att se var deras egen kommun ligger i jämförelse med övriga enligt både prissättningsnivån och tillvägagångssätt. Alla ville gärna ta del av det färdigställda arbetet så att de kunde ta del av idéer från grannkommunerna och söker metoder som kanske skulle fungera bättre.

Ingen av tjänstemännen jag haft kontakt med ville ge kommentarer om de övriga kommunernas tillvägagångssätt. Dem jag pratat med angående examensarbetets slutresultat menade att oberoende av tillvägagångssätt och prissättning så fungerar varje kommuns metod. Alla tyckte dock att det var en intressant jämförelse som utförts och eftersom de inte haft klarhet i hur andra kommuner gör och hurudan prissättning de har, var det nyttigt resultat av examensarbetet.

Jag har också byggt ut mitt kontaktnätverk när jag gjort detta examensarbete. Det var intressant att besöka alla kommuners kommunhus/stadshus och träffa alla som var involverade i tomtförsäljning.

7.6 Utvecklingsområden

Rapporten är inte en avslutad och stängd avhandling utan går bra att utveckla. Det finns flera intressanta fördjupnings- och utvecklingsmöjligheter som kunde ge möjlighet för fler examensarbeten inom området. Att studera markförsäljningar i andra kommuner är givetvis ett av de första utvecklingsområdena man kommer att tänka på. Jag har ju valt att jämföra kommuner som ligger mer på glesbygden. Antagligen skulle resultatet se helt annorlunda ut om man valde att jämföra storstäder i stället.

Prissättningen av mark påverkas i mycket stor utsträckning av användningsområden. I arbetet har jag valt att enbart studera mark avsedd för småhusbebyggelse. Ett alternativ är

därför att studera annan typ av mark: mark avsedd för radhus, fritidshus, allmänna anläggningar, industrier m.m. Prissättningen sker inte på samma sätt och högst antagligen sker inte antalet försäljningar i samma omfattning. Givetvis beror detta på vilken kommun också som studeras.

Kostnaderna och verkställandet av kommunalteknik har inte granskats i detta arbete, men utgör en viktig beståndsdel i tomtpriset och kunde granskas närmare för att se över kostnaderna för tomtproduktion och samhällsekonomin.

8 Källor

- /1/ Kommunallag 17.3.1995/365,
<http://www.finlex.fi/sv/laki/ajantasa/1995/19950365> (läst 23.2.2012)

- /2/ Lag om likabehandling 20.1.2004/21,
<http://www.finlex.fi/sv/laki/ajantasa/2004/20040021> (läst 23.2.2012)

- /3/ Kommunförbundets hemsida
http://hankinnat.fi/k_perussivu.asp?path=255;264;21373;62654;44578;44721;60308
(läst 29.2.2012)

- /4/ Markanvändnings- och bygglagen 5.2.1999/132
<http://www.finlex.fi/sv/laki/ajantasa/1999/19990132> (läst 1.3.2012)

- /5/ Markanvändnings- och byggförordning 10.9.1999/895
<http://www.finlex.fi/sv/laki/ajantasa/1999/19990895> (läst 1.3.2012)

- /6/ Jordabalk, 2 kap. 12.4.1995/540
<http://www.finlex.fi/sv/laki/ajantasa/1995/19950540> (läst 27.2.2012)

- /7/ Allmänt om Kristinestad, Kaskö, Närpes, Malax, Korsnäs
<http://sv.wikipedia.org/> (läst 15.1.2012)

- /9/ Citta slow information, Kristinestad
<http://www.kristinestad.fi/sv/p-Kristinestad-Cittaslow-Cittaslow.aspx?docID=9977&TocID=43> (läst 13.2.2012)

- /10/ Citta slow
<http://sv.wikipedia.org/wiki/Cittaslow> (läst 13.2.2012)

- /11/ Syd-Österbotten, publicerad 23 september 2011
<http://www.sydin.fi/Story/?linkID=172569> (läst 28.1.2012)
- /16/ Lantmäteriverkets hemsida
<http://www.maanmittauslaitos.fi/sv/node/1110> (läst 8.2.2012)
- /17/ Syd-Österbotten, publicerad 27 mars 2012
Artikeln ”Fler bygglov – minskad yta” (läst 27.3.2012)
- /18/ Österbottens förbund, statistik
<http://www.osterbotten.fi/sv/document.aspx?docID=5463> (läst 14.04.2012)

BILAGA 1 - INTERVJUFRÅGOR

_____ kommun / stad

3.11.2011

Intervju med _____

Invånare

Areal

Befolkning

Befolkningsutveckling

Arbetsgivare m.fl.

Tomtintresse

Hur ska man visa intresse för en tomt?

Hur fungerar tomtutdelningen?

Är tomtintresset stort?

Kommunala småhustomter

Säljs tomterna endast med äganderätt?

Hur många tomter säljer ni per år?

Vem är det som köper tomterna?

Hur har intresset för att köpa tomt varit under 2000 – 2010?

Varför tror du att det har blivit så?

Hur tror du att tomtförsäljningen kommer att utvecklas i framtiden?

Kommer prishöjning eller sänkning bli aktuellt i framtiden?

Regler vid tilldelning

Vilka krav måste tomtköparen följa?

Avsedd för permanent egen bosättning? / när ska tomten vara bebyggd?

Får köparen sälja tomten vidare? När?

Prissättning

Vilka faktorer inverkar på tomtpriset?

Tar ni exploateringskostnader i beräkning?

Debiteras tomtköparen separat för bygglov, anslutningsavgifter till kommunaltavlopps o vattensystem?

Prisskillnad för mark utanför och innanför centrum?

Har tomtpriserna höjts eller sänkts de senaste åren?

Vilka är tomtprisen? Hur prissätter ni? Kostnads kalkyl för hela nybyggnadsområden?

Vad innefattar en tomt? Geoteknisk undersökning? VA-anlutning?

Finns statistik över tomtpriser/tomtförsäljning (antal) genom åren?

Råmark m.m.